臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第23號

上　訴　人　連美鳳
訴訟代理人　劉昆鑫律師
被上訴人　黃清河
　　黃建國
　　黃建雄
上　三　人
訴訟代理人　陳蕙芬
黃建國、黃建雄
訴訟代理人　陳蕙芳

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國108年3月22日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第183號第一審判決提起上訴，本院於民國108年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人連美鳳（下稱連美鳳）於原審起訴主張略以：

（一）附表一、二土地（下稱系爭土地）及坐落於花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱○○段000地號，重測前為○○段000-000地號，經法院拍賣而屬他人所有）係由連美鳳及訴外人陳文龍、徐德威、連美澤、張西鴻合夥（合資）於民國85年間以總價新臺幣（下同）14,274,000元向訴外人李招池購買（各人出資比例為連美鳳1418分之253、陳文龍1418分之800、徐德威1418分之140、連美澤1418分之175、張西鴻1418分之50），因上開土地為農地，故連美鳳與合夥（合資）人於購買土地後，即委由具有自耕農身分之徐德威姑丈黃貽鑪（已於87年4月9日死亡），暫將系爭土地所有權登記在其名下。然連美鳳等合夥（合資）人為確保權益，於系爭土地登記在黃貽鑪名下後，與黃貽鑪

約定就系爭土地設定最高限額1,500萬元（與原購買土地之價金相當）之抵押權予陳文龍，且系爭土地之所有權狀正本仍由陳文龍持有。嗣因黃貽鑪過世，系爭土地再委由黃貽鑪之子黃清河繼為借名登記，而將系爭土地暫時移轉登記於黃清河名下，土地所有權狀正本仍由陳文龍持有。詎料106年11月間，連美鳳與合夥（合資）人有意處分系爭土地，故委由不動產仲介公司進行委賣程序而函調土地電子謄本登記內容，竟發現系爭土地遭以贈與為原因，於104年6月11日過戶、原因發生日期為104年5月20日登記在黃建國、黃建雄名下（如附表一、二現所有權人）。黃清河既違背與連美鳳間之借名登記契約內容而為贈與並辦理過戶登記，連美鳳以起訴狀繕本之送達黃清河終止原借名登記契約之意思表示，請求權並於書狀送達黃清河時起算，尚未罹於時效。又黃清河將系爭土地贈與他人之無償行為，有害及債權之情事，連美鳳自得依民法第244條第1項規定行使撤銷權。況黃清河所為亦該當民法第184條第1項後段之侵權行為，受登記之黃建國、黃建雄依民法第185條規定應與黃清河共負侵權行為損害賠償之責，並回復原狀。連美鳳與黃清河間借名登記契約既經終止，爰依民法第541條第2項及民法第184、185、179、213條、第244條第1項等請求權基礎，擇一為勝訴判決，請求撤銷被上訴人間就系爭土地所為贈與之債權行為及物權行為，並塗銷所有權移轉登記，並由黃清河將因借名登記契約所取得之權利即系爭土地所有權移轉登記予連美鳳。

（二）並聲明：

1.黃清河就附表一所示土地對黃建國於104年6月11日（原因發生日期104年5月20日）所為贈與之債權行為及所有權移轉登記之物權行為應予撤銷。

2.黃清河就附表二所示土地對黃建雄於104年6月11日（原因發生日期104年5月20日）所為贈與之債權行為及所有權移轉登記之物權行為應予撤銷。

3.黃清河、黃建國就附表一所示土地於104年6月11日（原因發生日期104年5月20日）以贈與為原因之所有權移轉登記應予塗銷。

4.黃清河、黃建雄就附表二所示土地於104年6月11日（原因發生日期104年5月20日）以贈與為原因之所有權移轉登記應予塗銷。

5.黃清河應將附表一、二所示土地所有權（權利範圍全部）移轉登記予連美鳳或連美鳳所指定之登記名義人。

6.訴訟費用由被上訴人負擔。

二、被上訴人則於原審答辯略以：

（一）黃清河之父黃貽鑪生前購買多筆土地、房產及投資魚塭、礦場等多樣事業，而其購得之土地包含系爭土地及苳溪土地等。連美鳳所提出之原證1買賣契約（下稱系爭買賣契約）簽約人為其及李招池，倘如連美鳳所稱由陳文龍、徐德威、連美澤、張西鴻合資購得，何以系爭買賣契約並無上述之出資人同時具名，亦無備註或但書之事項說明，也未提及所謂借名登記人黃貽鑪，若依系爭買賣契約為憑據，是屬連美鳳與李招池間買賣糾紛，與黃清河或黃貽鑪無關。黃貽鑪自85年7月6日及8月2日起分批購得系爭土地，經土地管理機關合法登記並擁有所有權，依土地法第43條規定具公信力，自85年8月起迄今已過21年餘，假如連美鳳聲稱系爭土地為其所有，其在明知系爭土地原所有權人黃貽鑪（登記人）死亡時或黃清河辦理繼承時，就該提出異議或請黃清河辦理贈與取回所有權，然經22年後，其餘合資者4人均未提訴而由連美鳳單獨要求將非系爭土地的原所有權人辦理移轉及撤銷贈與，顯無理由。假若黃貽鑪與連美鳳間就系爭土地有借名登記契約存在，因斯時土地法第30條規定尚未刪除，故系爭借名登記契約於黃貽鑪87年4月9日死亡時消滅，則黃貽鑪亦無法將系爭土地所有權移轉登記予連美鳳及其他繼承人公同共有，自有民法第550條但書因委任事務之性質不能消滅之情形，是系爭借名

登記契約迄土地法第30條規定於89年1月26日刪除時始消滅。系爭借名登記契約消滅後之返還請求權應自89年1月26日始得行使，並自斯時起算15年消滅時效，迄104年1月25日時效完成。

（二）上訴人檢附之系爭買賣契約內記載購得之土地包含○○段000-000地號（重測後為○○段000地號），再詳閱其他資料，同時由李招池處購得之土地分別登記在黃貽鑪及張裕華名下，與連美鳳說詞諸多不符，足資證明非其所稱必須具自耕農身分者才可辦理土地登記；連美鳳檢附之系爭買賣契約原本與影本有諸多不符之處，似有偽造、變造之嫌，經檢視原本新增加的3筆付款明細字跡壓在框線之上，顯見係之後才填寫，換言之，85年土地交易時就該填寫完成，直至107年才填入，可證當年並未完成土地買賣交易的程序。如系爭土地為連美鳳與所稱的合資共同承買者購得，何必千方百計費盡心思製造及偽造眾多資料及使用騙術的詐欺手法，想從黃清河處移轉系爭土地。就一般經驗法則，價值千萬元以上的東西寄放他人之處，必求簽署切結書或契約書等並送法院公證，以防財物兩失，足證系爭土地非連美鳳及其合資者共同承買，才完全不在意，連美鳳利用原土地所有權人黃貽鑪死後22年已無法辯解始提出訴訟，顯失公平，連美鳳及其合資者上開違法行為已然明確等語，資為抗辯。

（三）並聲明：

1.上訴人之訴駁回。

2.訴訟費用由被上訴人負擔。

三、原審為連美鳳敗訴之判決，連美鳳不服提起上訴，除援引原審主張外，於本院補陳略以：

（一）關於原審質疑系爭買賣契約之真正部分，連美鳳與李招池間系爭買賣契約為一式兩份，由買賣雙方各執一份，但因連美鳳係與陳文龍等人合資購買，故連美鳳將原本交給徐德威處理後續付款事宜，自己則持系爭買賣契約內頁之影

本，待辦妥土地移轉登記後，即將原本交給陳文龍。而起訴時所提出之系爭買賣契約雖為影本，在其外加上封面雖屬多餘之舉，但契約內容均自原本影印而來，兩者經比對即明；至系爭買賣契約內有關付款之記載不一致，係因陳文龍居住於臺北，故買賣價款之支付均由陳文龍匯款予徐德威後，再以徐德威之支票帳戶支付，方有上開付款記載與出資比例不一致之情形，本件系爭買賣契約第3期以後之款項大部分係由陳文龍（或其妻徐桂英）將款項匯給徐德威後，再由徐德威簽發支票支付，就徐德威所支付之票款940萬元中，徐德威僅出資140萬元，其餘800萬元實由陳文龍出資。原判決另以土地登記舊簿資料記載，黃貽鑪登記為系爭土地所有權人之日期並不相同，而質疑系爭買賣契約之真實性，惟一般民間有關土地、房屋買賣均會簽「私契」、名稱多稱為「土地、房屋買賣契約書」，另辦理過戶登記時，為節省稅捐會簽訂「公契」，名稱則為「土地、建築改良物買賣所有權移轉契約書」，系爭買賣契約中買賣價金之記載係為辦理過戶登記而簽訂，非真實買賣價格，屬於「公契」，故其上記載之日期亦非真實之簽約日期。若被上訴人否認連美鳳提出系爭買賣契約之真實性，請被上訴人提出系爭買賣契約之私契，以資證明黃貽鑪與李招池間確有買賣契約之事實。

（二）依89年1月26日修正公布前土地法第30條第1項規定，不具自耕農身分者不得承受私有農地之所有權移轉，可知黃貽鑪於85年間具備自耕農身分，方得登記為農地所有人。另被上訴人於原審雖否認系爭最高限額抵押權之真實性，惟辦理土地抵押權設定登記，必須加蓋印鑑證明書上之印章，若非委託人自行辦理，或由委託人交付予受託人，受託人自無從取得，且系爭土地所有權狀一直由連美鳳及其餘出資人保管，為被上訴人所不否認，核與民間習慣上借名人為恐出名人擅自處分借名登記之土地，常由借名人保管土地所有權狀之情節相符。最大出資者陳文龍擔心黃貽鑪

處分系爭土地，故設定1500萬元之抵押權，亦經黃貽鑪同意，並經黃貽鑪提供印鑑證明後設定登記，此部分懇請傳喚陳文龍到庭證明。再者，若黃清河不認為系爭土地有借名登記契約關係存在，何以黃貽鑪逝世20餘年來，從未向連美鳳索討系爭土地所有權狀？系爭土地嗣後有辦理地籍重測及更換權狀之情事，若黃清河否認有借名登記契約關係存在，自可持舊權狀或主張權狀遺失，向地政機關領取新權狀，然其多年來卻消極不作為，益徵其明知自己非系爭土地實質所有權人。

（三）系爭土地與坐落於○○段000地號土地為相連之土地（原審卷第108頁），原均為李招池所有，連美鳳於購買上述六筆土地後，將系爭土地借名登記於黃貽鑪名下，○○段000地號土地則登記於張裕華名下（原審卷第153頁），嗣因張裕華之個人因素，才將○○段000地號土地返還予連美華等人，並登記於徐德威名下。復證人陳明發、張西鴻均於原審證述系爭土地係由連美鳳與他人合資購買，且為黃清河所不否認，堪為系爭買賣契約之佐證，然原審否認系爭買賣契約之真實性，進而認上述二位證人之證詞均無法佐證上訴人之主張，乃係倒果為因之推認，尚難憑信為正確。原審質疑連美鳳就系爭土地未曾保有使用、管理、處分之權能，難認有借名登記契約存在，惟查，徐德威曾於88年6月12日就系爭土地委託名生事業有限公司銷售，有房地產委託銷售契約書乙紙可證。又連美鳳與徐德威等人為確定系爭土地之界址，亦曾央請原花蓮地政事務所測量員林啓富前往測量，此外，連美鳳於原審曾聲請傳喚長年受連美鳳委託至系爭土地除草整地之證人周欽輝到庭作證，周欽輝受連美鳳委託除草，因而獲得採割系爭土地上所種植檳榔之利益，其當然知悉系爭土地之真正所有權人為何人。綜上情節，均足以證明連美鳳確實保有系爭土地使用、收益、處分之權能，仍懇請傳訊證人林啓富、周欽輝到庭作證。

（四）上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.黃清河就附表一所示土地對黃建國於104年6月11日（原因發生日期104年5月20日）所為贈與之債權行為及所有權移轉登記之物權行為應予撤銷。

3.黃清河就附表二所示土地對黃建雄於104年6月11日（原因發生日期104年5月20日）所為贈與之債權行為及所有權移轉登記之物權行為應予撤銷。

4.黃清河、黃建國就附表一所示土地於104年6月11日（原因發生日期104年5月20日）以贈與為原因之所有權移轉登記應予塗銷。

5.黃清河、黃建雄就附表二所示土地於104年6月11日（原因發生日期104年5月20日）以贈與為原因之所有權移轉登記應予塗銷。

6.黃清河應將附表一、二所示土地所有權（權利範圍全部）移轉登記予連美鳳或連美鳳所指定之登記名義人。

7.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、被上訴人除援引原審陳述外，於本院補陳略以：

（一）據黃貽鑪死亡當年陳報之死亡證明書，內已詳載其至死亡時不具備自耕農之身分，即黃貽鑪於80年間出賣舊居時已不具自耕農身分別，顯見連美鳳主張系爭土地借名登記之主因並不存在，本件系爭土地確由黃貽鑪以正當之買賣程序所購得。

（二）連美鳳聲稱本件訴訟之買賣契約書同時簽有數本，然經原審查驗原本為手抄本，與呈送原審之影本並不相符，連美鳳雖辯稱原本為其持有，影本為陳文龍執有，然依常理如為同時簽訂契約應同時為手抄本，惟呈送原審之契約書影本與原本經比對後，兩契約書內之書寫位置與錯誤竟完全一致，換言之，呈送原審之契約書封面必係由連美鳳所持有之契約書複印而得。

（三）徐德威與陳文龍長久以來為土地仲介共同事業之好夥伴，

金錢本屬往來頻繁，據連美鳳108年5月8日提出之3張彰化銀行花蓮分行存款存根聯，與原審檢附之支票影本皆屬徐德威於彰化銀行花蓮分行開立之帳戶，僅帳號不同，而當年陳文龍將欲給付予李招池之現金存入徐德威所有彰化銀行花蓮分行00000000帳號帳戶內，卻係以徐德威所有彰化銀行花蓮分行00000000帳號帳戶開立支票予李招池，如此繁雜之手續彷彿洗錢般，令人質疑上開帳號是否屬同一人所有或其支付之款項並非用於同一目的。

（四）經核對本院向花蓮縣壽豐鄉戶政事務所調取黃貽鑪之印鑑證明申請書後，申請書內之3個簽名均不相同，顯分屬3人所為，再經比對69年黃貽鑪授權代理買賣契約書之本人簽名，亦不相符，如黃貽鑪知悉印鑑證明申請書僅需本人簽署，何須費心另覓3人簽署自己之名字，此與常情不符。再者，黃貽鑪僅更換系爭土地辦理所有權移轉契約書上之普通章為印鑑章，其餘文件根本無申請目的及必要。徐德威既取走黃貽鑪之重要物品及辦理土地移轉所需之相關資料，而連美鳳等人為達設定最高限額抵押權之目的需黃貽鑪本人之印鑑章，然在無法取得又怕本人察覺印鑑章遭更換之情形下，遂重新申請印鑑證明，其等預謀侵占系爭土地而故意以設定抵押權方式產生債務關係之心態，昭然若揭。

（五）答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.訴訟費用由上訴人負擔。

五、兩造不爭執事項：

（一）系爭土地原於85年間以買賣為原因登記為黃貽鑪所有，黃貽鑪於87年4月9日死亡後，由其子黃清河於88年3月10日以分割繼承為原因登記為所有權人。

（二）黃清河於104年6月11日以贈與為原因（原因發生日期104年5月20日）將附表一所示土地移轉登記予黃建國。

（三）黃清河於104年6月11日以贈與為原因（原因發生日期104

年5月20日）將附表二所示土地移轉登記予黃建雄。

（四）系爭土地上有登記日期85年8月13日、權利人陳文龍、擔保債權總金額最高限額1,500萬元、債務人黃貽鑪之抵押權登記。

六、得心證之理由：

（一）按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻（民法第759條之1立法理由參照）。次按借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院106年度台上字第1157號判決要旨參照）。申言之，主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決要旨參照）。查系爭土地經黃貽鑪之子黃清河繼承後，黃清河以贈與為原因，將系爭土地分別登記予黃建國、黃建雄所有，有系爭土地之土地登記第二類謄本、土地登記申請書、（農地贈與）花蓮縣地方稅務局（另有贈與稅）土地增值稅不課徵證明書、財政部北區國稅局贈與稅不計入贈與總額證明書、花蓮縣花蓮地政事務所土地所有權狀影本在卷可按（原審卷第161至165頁、第172至180頁、第184至194頁、第198至199頁），且為兩造所不爭執，依民法第759條之1規定，推定黃建國、黃建雄為系爭土地所有權人。本件爭執之關鍵厥於：連美鳳主張與陳

文龍、徐德威、連美澤、張西鴻合夥（合資）購買系爭土地，借名登記在黃貽鑪名下是否屬實？此部分既為被上訴人所否認，揆諸前開說明，應由連美鳳就該借名登記之事實負舉證責任，且連美鳳須就此項利己事實證明致使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。

（二）連美鳳就其主張與陳文龍、徐德威、連美澤、張西鴻合夥（合資）購買系爭土地，借名登記在黃貽鑪名下乙節，仍無法舉證使法院信為真實

1.證人徐德威固於107年12月12日原審言詞辯論期日時證稱：黃貽鑪是伊姑丈，伊跟黃清河是表兄弟，陳文龍是伊姊夫、伊與連美鳳、連美澤、張西鴻都是朋友，五人共同合資購買系爭土地，當初共購買六筆土地，其中五筆（即系爭土地）登記於黃貽鑪名下，另一筆則登記在張的名下（即張裕華），張裕華是連美澤的朋友。當時伊親自找李招池商談價錢，價錢談好即討論付款細節，系爭土地之價金是伊開立伊所有彰化銀行花蓮分行帳號帳戶之票據給付（原審卷第254至256頁）。當時法令規定自耕農才可買賣農地，伊與黃貽鑪很熟，且黃貽鑪具自耕農身分，故將系爭土地登記於黃貽鑪名下。為保障合資人之權益，陳文龍身為最大股東，故在系爭土地上設定1500萬元之抵押權予陳文龍，黃貽鑪非系爭土地之所有權人，當然同意此舉，後來黃貽鑪過世後，黃清河亦繼續同意伊與其他出資人使用黃清河之名字登記系爭土地，且系爭土地權狀一直都在伊與其他出資人手中等語（原審卷第286至288頁背面）。然稽諸連美鳳提出之系爭買賣契約，並未記載有所謂數人（連美鳳與陳文龍、徐德威、連美澤、張西鴻等人）合資購買系爭土地，或將系爭土地借名登記於他人、辦理抵押權設定以維護權利等情，顯與連美鳳之主張及證人徐德威所證情形有所出入，更何況連美鳳起訴時所提出之系爭買賣契約影本，經與連美鳳於107年10月25日在原審當庭提出

而供核對之契約書原本之封面、契約內容付款情形欄均有不同（原審卷第17、19、251、253頁，如附表三所示），益難信實。至此，連美鳳上訴又就系爭買賣契約影本與原本之差異指稱：係因陳文龍為最大出資者，第3期以後之款項係由陳文龍或其妻徐桂英匯給徐德威，再由徐德威簽發支票支付，且因系爭買賣契約屬「公契」，故其上之記載並非真實云云，惟上開辯解除未能合理解釋系爭買賣契約原本與影本不同之原因，更無法證明陳文龍與系爭土地買賣合資關係及陳文龍之出資比例達1418分之800（原審卷第222頁）等節為真（並詳如後述指駁）。另有無「私契」一事，與兩造間是否成立借名登記契約並無必然關係，亦不能以被上訴人迄今未提出系爭買賣契約之「私契」，反證連美鳳之主張為真正。

2.證人張西鴻於同日原審言詞辯論期日時證稱：伊與陳文龍、連美鳳、連美澤、徐德威是朋友，曾一起購買土地，伊知道土地位置在○○○○的山下，但地段地號及實際筆數、面積伊不清楚，伊出資50萬元，大家總共出資1千多萬元，在買賣系爭土地之過程中，伊並未參與簽約，因為伊出資金額很小，伊都委由連美鳳處理，伊僅一開始到現場看過土地，後來土地登記在誰名下伊並不知道，亦不知道黃貽鑪係何人等詞（原審卷第289至290頁）。準此，證人張西鴻並非連美鳳向李招池購買土地之介紹人，其僅知悉有合資購買土地、出資50萬元及系爭土地大概位置之事，對購買土地之地段、地號、土地筆數、總面積、簽約情形及土地登記名義人等均屬不知，顯無足資為連美鳳主張之佐證。

3.證人陳明發亦於同日原審言詞辯論期日時證稱：伊係花東線不動產之土地仲介，系爭土地之出資人中伊僅認識徐德威，徐德威曾向伊提及有意出○○○鄉○○路○○寺左邊的檳榔園山坡地，但徐德威說上開土地是股東合夥買賣的，登記在黃清河名下，要伊去找黃清河協調。伊於106年

7月時有去找黃清河，黃清河支支吾吾的，說這土地本來就不是他的，叫伊去找他太太（即陳蕙芬）處理，陳蕙芬說這塊地登記在她公公名下，公公去世後換黃清河繼承，害她沒辦法辦低收入戶補助，她不管系爭土地是否有人要賣等語（原審卷第290至292頁）。然證人陳明發之證詞僅能證明其曾受徐德威委託擔任土地買賣仲介，託售土地位○○○鄉○○路○○寺左邊的檳榔園山坡地而已。至其所證稱「黃清河支支吾吾的把這件事推給他的老婆」、「他（黃清河）說這土地原本就不是他的」，僅屬描述黃清河當時並未直接回答他的問題之態度，更何況系爭土地是黃清河因分割繼承而登記為所有權人，本為其父黃貽鑪所有，黃清河言及系爭土地原本不是他的等詞，要無違常可言。爰此，證人陳明發亦無從證明連美鳳上揭主張為實。

4.連美鳳於原審於起訴時並未提出支票及本票，嗣於原審提出契約書原本供核對時，該契約書內附有支票及本票（原審卷第254至257頁），適與契約書原本付款情形欄所載第2、3、4期款票號及尾款金額相符，然觀諸該契約書原本記載之付款情形，系爭土地總價金為14,274,000元，徐德威支付之票款高達940萬元（證人徐德威自承原審卷第254至256頁彰化銀行是其帳號，原審卷287頁反面，並有支票3張可參，合計金額為100萬元＋370萬元＋470萬元＝940萬元），然連美鳳卻稱：徐德威之出資比例僅為1418分之140（原審卷第222頁），而將借名契約因名實不符之權利保障登記給陳文龍（系爭最高限額抵押權人），其主張與所提出之證據比對後，顯與常情相左。連美鳳上訴復指稱：陳文龍因居住於○○地區，故付款事務交由在○○的徐德威處理，且陳文龍在85年4月22日至同年7月22日間有短時間內匯款大量金錢之紀錄，可證明陳文龍確為本件最大出資者云云，惟查徐德威如前述證稱：陳文龍為其姊夫，而陳文龍與徐德威間平時即有資金往來，亦為兩造所不爭，是陳文龍於上開時間內匯款至徐德威帳戶，本非當然即

係用以支付本件系爭土地之買賣價金，更稽諸連美鳳提出之匯款單據影本（本院卷第73至81頁），亦未註明用於本件系爭契約之付款，連美鳳遽以此推認其主張，已無從信實。更何況，國內匯款本無地域之限制，陳文龍如確有連美鳳主張之出資，逕行匯款於李招池名下或系爭契約之買受人連美鳳（再由連美鳳交予出賣人李招池）即可，此與陳文龍居住於○○一事毫無關連，卻以此為辯，益難憑採。再者，陳文龍如逕行匯款李招池，更得存證其有出資之事實，卻捨此不為，反而多耗匯款費用轉手徐德威，顯與常情有違，殊難採信。

5.連美鳳聲請傳喚證人林啓富及周欽輝，以證明系爭土地系爭土地為其所有，並由其使用、管理、收益。惟查，證人林啓富於本院準備程序中結證稱：伊與徐德威為從小一起長大的同鄉，85年伊去鑑界○○寺的土地時在現場巧遇徐德威，伊詢問徐德威為何會來現場，徐德威表示他姐姐買了土地，他來看土地，徐德威的土地與○○寺的土地相鄰，伊不知道徐德威的土地範圍多大，徐德威也沒有向地政事務所申請鑑界等語（本院卷第232至235頁）；證人周欽輝亦於本院準備程序中證稱：徐德威找伊去位於○○段的檳榔園整地除草，徐德威有帶伊去看那個園位於何處，該地點後面有間○○寺，伊整地除草的地均為相連，一共六塊，且上面全部種植檳榔，伊不知道地界怎麼算，但以前的人有用石頭做坎，大圍與另外兩塊有石坎，伊89至92年時在上開地點砍草，去砍草時有見過連美鳳，但沒有看過黃貽鑪及黃清河，徐德威跟伊說系爭土地是徐德威和他姐姐買的各等語（本院卷第235至242頁）。然查證人林啓富證述20餘年前伊至○○寺鑑界時是「巧遇」徐德威，與連美鳳主張其為確定界址而央請證人「林啓富前往測量」乙節，顯屬有異，已無從以上開證人之證述，遽而認定連美鳳就系爭土地有自己管理、使用、處分之權能，並認定黃貽鑪與連美鳳間就系爭土地有成立借名登記契約關係；證

人周欽輝所言縱認屬實，僅能證明其係受徐德威雇用至系爭土地整地除草與種植檳榔，與系爭土地之所有權為何人所有間並無必然關聯，更遑論其得否確認在系爭土地上檳榔園整地除草。再者，證人林啓富係證稱；徐德威表示他姐姐買了土地（本院卷第234頁）、周欽輝係證稱：徐德威跟伊說系爭土地是徐德威和他姐姐買的，均屬傳聞自徐德威之詞，而非就系爭土地所有權歸屬之具體事實有何見聞，本無從證明系爭土地之所有權人為何者。更何況其等證述徐德威的姐姐買土地、或徐德威與其姐買土地，均與連美鳳主張其與陳文龍、徐德威、連美澤及張西鴻合夥出資購買系爭土地顯有出入，是其等證述尚難據為有利連美鳳主張之佐證。

6.至陳文龍在系爭土地上設定之最高限額抵押權擔保之債權範圍，依土地登記謄本係記載「存續期間：不定期限，清償日期：不定期限，利息（率）：無，遲延利息（率）：無，違約金：無」（原審卷第73、75、77、79、81頁），土地登記簿附件之抵押權設定契約書亦為相同記載（原審卷第258頁），並未就系爭抵押權擔保債權範圍究為何範圍內之不特定債權為約定，不僅無從證明該最高限額抵押權係供作借名登記契約權利保證之擔保，亦因無實質上限定擔保債權範圍，違反最高限額抵押權應擔保一定範圍債權或從屬一定法律關係所生債權之要求，屬於概括性最高限額抵押權，應屬無效。

7.原審於107年12月12日依連美鳳聲請，通知證人徐德威、陳文龍、張西鴻、陳明發到庭為證，證人陳文龍並未敘明有何正當理由未到（其餘證人如前述均依通知到庭）；嗣於108年2月20日循連美鳳聲請再次通知證人陳文龍到庭，仍無正當理由未到【上訴時始由連美鳳之訴訟代理人湯文章律師（於本院言詞辯論終結前一日解除委任）在108年5月8日提出陳文龍於108年2月18日振興醫院耳鼻喉科就診資料，並稱108年2月20日仍身體不適無法到庭，然該就診

資料所記載耳鼻喉局部治療--膿或痂皮之取出或抽痰（本院卷第83、84頁）及用藥等情形，並無108年2月20日仍無法到庭之正當理由】，連美鳳因而「捨棄」證人陳文龍之傳訊，此均有原審言詞辯論期日筆錄存卷足憑（原審卷第293、314頁）。連美鳳上訴後卻一再聲請陳文龍為證（本院卷第71、140、243頁），以證明陳文龍於系爭契約確實出資8百萬元，除與證人徐德威已證述事項重複而無必要外，更綜合前述說明及指駁，核無到庭為證之必要，應予駁回聲請。連美鳳又聲請以證人張裕華為證，然張裕華之土地與系爭土地是否借名登記並無關連，亦無傳證之必要，應予駁回。

8.綜上，系爭土地之所有權人既登記為黃建國、黃建雄所有，即推定其為適法之所有權人，而連美鳳所提出之所有權狀僅能證明其「持有」該權狀，與所有權之歸屬無關。其所舉證據均不足以證明係連美鳳將系爭土地借名登記於黃貽鑪名下，則黃貽鑪死亡後，黃清河亦無從繼承其與黃貽鑪間之借名登記契約，揆諸上揭說明，連美鳳主張借名登記契約關係存在，即屬無據。

七、綜上所述，連美鳳依民法第541條第2項及民法第184、185、179、213條、第244條第1項等請求權基礎，暨起訴狀送達被上訴人之日起，請求撤銷被上訴人間就系爭土地所為贈與之債權行為及物權行為，並塗銷所有權移轉登記，並由黃清河將因借名登記契約所取得之權利即系爭土地所有權移轉登記予連美鳳，均無理由，不應准許。原審為被上訴人勝訴之判決，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　14　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　王紋瑩

法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　林香君

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一（花蓮縣○○鄉）

編號	地號	重測前地號	現所有權人	使用分區、類別
1	○○段000	○○段000-00	黃建國	山坡地保育區農牧用地
2	○○段000	○○段000-00	黃建國	同上

附表二（花蓮縣○○鄉）

編號	地號	重測前地號	現所有權人	使用分區、類別

（續上頁）

1	○○段000	○○段000-00	黃建雄	山坡地保育區農牧用地
2	○○段000	○○段000-00	黃建雄	同上
3	○○段000	○○段000-00	黃建雄	同上

附表三

	付款日期	期別	金額（新臺幣）	銀行名稱	帳號	票號	發票人	收款人簽章
原審卷第19頁	85.4.16	第1期	100萬元	現金				李招池
	85.4.30	第2期	100萬元	彰化銀行花蓮分行	0000	0000000000	徐德威連美鳳	李招池
原審卷第253頁	85.5.20	第3期	370萬元	彰化銀行花蓮分行	00000-0	0000000000	徐德威	李招池
	85.7.3	第4期	470萬元	彰化銀行花蓮分行	000000	0000000000	徐德威	李招池
	85.7.20	尾款	387萬4000元	彰化銀行花蓮分行	000000	0000000000		